

공동주택 가계의 공동체 의식 사례분석

- 서울시 강남구 가계를 중심으로 -*

The Case Study of Mass Housing Household's Community Spirit

- Focused on Gangnamgu Household in Seoul -

동의대학교 생활과학대학 보육·가정상담학과
교 수 강 혜 경**

Dept. of Child Care and Family Counseling, Dongeui University

Professor: Kang, Hye-kyoung

〈목 차〉

- | | |
|------------|---------------|
| I. 서론 | IV. 연구결과 및 해석 |
| II. 이론적 배경 | V. 요약 및 결론 |
| III. 연구방법 | 참고문헌 |

〈Abstract〉

The purpose of this study is to investigate what owners think of their housing and their community by scrutinizing households, thereby leading to a conclusion of how these communities have developed and the advantages they provide to their owners. This study was conducted by thoroughly interviewing one member from each of a total of 10 households living in apartments and villas in the Gangnamgu area of Seoul between August 5, 2008, and September 25, 2008.

The results can be summarized as follows:

First, all interviewees were female, within the range of 40 years to 50 years of age, and with high educational backgrounds. They were living in mid-level income or higher households but were characterized by frugal attitudes.

Second, their households held a personal and familial meaning to them, one of providing replenishment, rest, and a place to share diverse feelings with their family. Certain factors such as being a convenient place for education, rising housing prices, a

* 이 논문은 2008학년도 동의대학교 교내연구비에 의해 연구되었습니다. (과제번호: 2008AA130)

** 주저자, 교신저자: 강혜경 (hkkang@deu.ac.kr)

large area of greenery made possible by Yangjae Cheon, and so forth contributed to giving a special significance to their housings. The interviewees all thought the convenience of education and the rising housing prices in the Gangnam area were the most important factors.

Third, the interviewees indicated the following sociocultural perspectives of Gangnam housings:

They provide a good environment for education due to the densely clustered academies in the Daechi-dong area.

There are many opportunities to meet neighbors with similar educational and economic backgrounds.

There are vast areas of greenery such as Yangjae Cheon.

There is access to highly advanced cultural and shopping facilities such as COEX, Seoul Arts Center, etc.

There are no amusement centers located near the housing districts.

There are convenient transportation methods and facilities.

They are subject to jealous looks from people living outside the Gangnam area.

Lastly, it seems that no significant community spirit exists among the dwellers of each apartment or villa. However, matters of self-interest such as construction problems, which contribute greatly to creating personal wealth, were exceptions when the dwellers united as a single household.

Key Words : 공동주택 가계(mass housing household), 공동체 의식(community spirit) 공동주택에 대한 개인·가족적 인식(the personal·familial perspective of Gangnam housings), 공동주택에 대한 사회·문화적 인식(the sociocultural perspective of Gangnam housings)

I. 서론

우리 근대 주거환경의 변천사는 공동주택의 역사라고 할 만큼 공동주택이 차지하는 양과 기간의 비중이 높다. 한국은 1960년대 초를 시작으로 단독주택을 비롯한 독립적인 주거의 영역은 점점 축소된 반면, 아파트로 대표되는 집합적인 주거의 영역이 점점 확장해 가는 상황이 지속되어 왔다. 과거에 우세했던 주거유형인 단독주택을 대신하여 공동주택이 급격히 늘어나면서 결국 공동주택이 우리 문화의 주역으로 자리를 잡는 어쩔 수 없는 상황이 정착되었던 것이다(전남일, 손세관, 양세화, 홍형욱, 2008:14).

공동주택이 우리 주거의 대표적 양식이 된 것은 산업화와 도시화의 영향으로 파악된다. 1960년대 초반은 우리나라 인구 변화의 새로운 장을 여는 시점이었다. 1960년대 이후 빠르게 진행된 경제개발 과정에서 나타난 인구 변화는 인구 전문가들이 예측할 수 없을 정도로 급속히 진행되었고, 특히 도시의 주택문제를 더욱 심각한 상황으로 만들었다. 1960년까지는 인구의 절대적 증가가 심각했었다면 1960년대 이후에는 가구의 수가 급격히 증가한 것이 우리나라 인구변화의 특징인데, 이는 산업화와 도시화 그리고 인구구조와 가구의 변화가 그 맥을 같이한다.

산업화로 인해 빠르게 확산된 도시화는 경제개발 시기의 주요특징으로, 한국의 20세기는 '도시화의 세기'로 불릴 정도로 도시 인구의 비중이 높아진 시기였다. 도시화는 1960년대 이전에 이미 시작되었지만 본격적으로 이뤄진 것은 1960년대부터다. 전쟁 직후에는 사회적 혼란 속에서 경제적 궁핍에서 벗어나려는 이농 인구가 급증했고, 그 이후에는 국가주도형 산업화 전략에 따른 고도성장 과정에서 근대적 산업화의 기초를 다지기 위한 산업구조와 사회구조의 개편으로 대규모 이농과 도시 집중 현상이 단기간에 함께 일어났다. 서울역과 청량리역에는 무작정 상경한 젊은이들로 넘쳐났다. 이들은 도시에서 노동력을 제공하는 주체가 되었고, 농촌에는 노부부만 남는 경우가 허다했다. 전 세계 그 어느 나라보다 높았던 교육열도 인구의 도시 집중을 심화시켰다. 고등교육의 기회가 많은 도시는 교육을 통한 신분상승의 기회를 제공하는 곳이었기 때문이다. 도시에서 고등교육을 받은 사람들은 결혼하고 아이를 낳으면서 도시에 정착하고 새로운 중산층 가구를 형성했다. 도시로 몰려든 이농 인구는 도시의 인구성장의 주축이 되었고, 이들은 대부분 핵가족을 구성하면서 급격한 가구 증가를 불러왔다. 이러한 현상은 주택의 부족을 더욱 재촉하는 원인이 되었다. 특히 무작정 상경한 많은 사람들은 내 집 마련이 무척 어려웠다. 이들은 변변한 기술 없이 영세 하청업이나 건설노동 같은 도시 산업구조의 최하층에서, 임시고용에 따른 불이익을 감수하면서 생활하지 않을 수 없었다. 생활공간은 농촌에서 도시로 바뀌었지만 생활수준은 여전히 제자리에서 맴돌았고, 주거환경은 오히려 농촌에 있을 때보다 더 열악해졌다. 이들은 대부분 남의 집에 세를 들어 살거나, 그것도 안 되는 형편이면 산비탈에 무허가 판잣집을 짓고 집단으로 거주했다. 이는 도시의 주택 자가 점유율을 지속적

으로 떨어뜨리고 세입 가구의 비율을 증가시켰으며, 잦은 주거 이동으로 정주성이 없어져 도시 지역의 주택 부족뿐만 아니라 주거환경의 질 또한 저하시키는 결과로 나타났다(전남일외, 2008:187-188).

1960년대 이후 정부는 이러한 현실을 타개하기 위해 인구센서스 자료를 토대로 장단기 계획에 따른 주택 정책을 수립했다. 정부는 1962년 건축법과 도시계획법, 토지수용법 등의 수립을 필두로 대규모 주거단지 개발을 위한 제도적 발판을 마련했고, 1963년에는 공영주택법을 제정하여 우선 주택의 부족량을 늘리는 데 역점을 두었다.

공동주택이 좁은 국토의 효율적 활용방안으로 크게 부각됨에 따라 1972년 주택건설촉진법(특별법)이 제정·공포된 이후 전국적으로 공동주택이 급격히 증가하였고, 공동주택에 대한 효율적 관리와 입주자들의 편안한 주거생활을 위해 1979년에 공동주택의 각종 시설물관리와 입주자의 의견수렴 등의 내용을 담은 공동주택 관리령과 공동주택 관리규칙이 제정되었다. 1987년에는 전문지식과 기술을 겸비한 관리책임자인 주택관리사 제도도 도입되었다. 그 후 공동주택 관리령과 관리규칙은 수차례 걸쳐 개정되었다.

정부는 공동주택의 노후화 방지를 도모하고 입주자의 주거생활향상을 위해 주택건설촉진법과 공동주택 관리령, 공동주택 관리규칙에 있는 내용을 보완한 주택법과 주택법시행령, 주택법 시행규칙을 제정하여 2003년 11월30일부터 시행하고 있다(서울특별시, 2004).

공동주택 가계는 아파트 가계, 연립주택 가계, 다세대주택 가계로 크게 분류할 수 있다. 건축법 시행령 [별표1]에 의하면 '2. 공동주택(가정보육시설·공동생활가정 및 재가 노인복지시설을 포함한다). 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로

하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다. 가. 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택 나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적은 제외한다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택 다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(지하주차장 면적은 제외한다) 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택 라. 기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 공동취사 등을 할 수 있는 구조를 갖추되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것'으로 되어있다(건축법 시행령, 2009). 이 중 기숙사를 제외한 아파트, 연립주택, 다세대주택의 가계를 공동주택 가계로 일반적으로 일컫는다.

공동주택은 여러 사람이 사용하는 공동시설물 형태의 상품으로, 공동주택 가계는 개인적 소유의식에다 공동체 의식까지 겹쳐서 공동주택 생활에 임해야 한다.

현재 일반적이고 보편적인 주거형태로 자리잡은 공동주택은 지난 1990년대 후반 국가경제위기를 경험하면서 시장의 주도권이 공급자(건설사)에서 소비자에게로 넘어갔다. 이에 따라 각 건설사는 경쟁적으로 고급화·차별화된 공동주택의 공급에 많은 노력을 기울여왔고 약 10년이 지난 지금의 공동주택은 거주가계의 삶의 질 향상에 기여하는 높은 수준으로 공급되고 있는 추세이다. 특히 공급자위주의 시장에서는 단위세대에 관심과 계획이 집중되었던 것에 비해 소비자위주의 시장으로 재편된 현재는 단위세대 외적인 요소 즉 커뮤니티시설이나 단지내 조경, 도시 경관적인 맥락에서의 단지

외관 등에 대한 관심이 증가하고 있는 실정이다. 과거 일반적인 공동주택은 거주가계의 삶의 질 향상에 기여하는 특별한 시설이나 프로그램없이 단위세대의 기본적·관리적인 측면만을 지원하는 최소한의 시설을 계획해 공급하는 것이 대부분이었으나, 현재의 공동주택은 건강한 삶에 대한 사회적인 관심의 증가와 문화 및 여가생활에 대한 요구가 증가하면서 공동주택 단위세대 및 단지계획에 있어서 과거와는 다른 계획과 시설들을 요구하고 있다. 이러한 고객의 요구를 반영해 건설사들은 육체적·정신적 건강을 위한 시설의 계획에 많은 노력을 기울이고 있으며 이는 스포츠 커뮤니티시설의 확충으로 나타났다. 또 다른 한편으로는 문화 및 여가생활에 대한 요구를 반영하면서 정신적·문화적 수요를 충족시켜줄 수 있는 시설 즉 문화·교양 커뮤니티시설, 보육 커뮤니티시설, 교육 커뮤니티시설을 계획·설치하고 있다. 이러한 문화 및 여가생활을 지원하는 커뮤니티시설의 활성화를 통해 실질적인 삶의 가치를 높일 수 있는 공동주택, 즉 문화 공동주택으로 변화하고 있는 것이다(아파트관리신문, 2009). 이러한 관점에서 공동주택 가계가 추구해야 할 공동체 의식함양에 대한 방향성을 모색할 필요성이 대두된다. 이에 본 연구는 공동주택 가계들의 공동주택에 대한 인식 및 공동체 의식에 대해 사례조사를 통해 살펴보고 이들의 공동체 의식에 대한 방향성을 모색하는 것을 연구의 목적으로 한다.

II. 이론적 배경

1. 공동주택의 특징

주거환경은 인간이 살아가는 데 대단히 중요한 요소이다. 주거 형태와 위치에 따라 삶의 질이 크게 달라지기 때문이다. 집은 결코 물리

적 건물만을 의미하지 않는다. 주택형태가 단독주택이나 공동주택이나, 공동주택 가운데서도 아파트이나 연립주택이나 다세대주택이나에 따라 인간과 인간관계는 얼마든지 달라질 수 있다. 또한 주택의 위치에 관련해서도 도심이나, 교외냐에 따라 동네 분위기는 서로 다르다. 누구라도 이사를 할 때면 경제적 고려를 피할 수 없지만, 새로운 주거지에서 예상되는 동네 분위기를 도외시할 수 없다. 孟母三遷之教(맹모삼천지교), 곧 맹자의 어머니가 자식 교육을 위해 집을 세 번이나 옮겼다는 고사를 통해서도 알 수 있다. 그런 면에서 사는 집을 결정하는 일은 개인이나 가족에게 아무리 신중해도 지나치지 않은 중요한 선택이다(전상인, 2009:85).

비록 우리나라에서 공동주택 그중에서도 아파트가 주거형태의 대세이긴 해도 단독주택에 비해 아파트가 내포한 약점이나 문제점 앞에서 적어도 한번 정도는 망설이는 경우가 많다. 그런 이유 가운데 하나는 사람이 살기에 공동주택 특히 아파트는 거주환경이 인간적으로 적절하지 않다는 생각이다. “인간은 섬(고립을 상징함)이 아니다.” 이는 널리 알려진 17세기 초 영국의 성직자이자 시인 존 던(John Donne)의 말이다. 모든 인간은 대륙의 한 조각이며, 일부분이라는 그의 생각은 무릇 사람이란 더불어 사는 존재라는 뜻이다. 그런데 공동주택 주거는 인간이 서로 연결된 존재로 살기에 부적절한 공간으로 인식되는 경향이 있다.

특히 우리나라에서 한동안 아파트가 인간소외의 현장처럼 여겨졌다. 1970년대 초 작가 최인호는 아파트에 사는 인간의 외롭고 고독한 내면세계를 단편소설 <타인의 방>에서 그렸다. <타인의 방>은 아파트 이웃 간의 관계를 불편하게 묘사했고, 집안에 분명히 누가 있음에도 불구하고 열쇠를 들고 다니며 직접 현관문을 열고 들어가는 어색한 인간의 모습을 돋보였다(최인호, 1983). 1990년대까지도 소설가 이외수

는 아파트를 ‘인간 보관용 콘크리트 캐비닛’이라고 폄박할 정도였다(전상인, 2009:87에서 재인용).

공동주택은 입주민 사이에 사회적 접촉이 활발하지 않고 공동체 관념이 희박하여 결과적으로 전통적인 이웃개념을 상실하고 있다는 비판은 더 이상 새로울 것도 없다(신용재·김종인, 1989; 신언학, 1985). 특히 초고층 아파트에서는 사회적 교류의 기회가 더욱 드물다. 왜냐하면 고층세대에서는 지상층에서 보다 더 멀리 펼쳐진 인근 지역사회로 시선이 유도되기 때문이다(은난순, 2004:65, 전상인, 2009:87에서 재인용).

공동주택 주거형태의 확산이후 한국사회에는 익명성이 전반적으로 심화했다. 공동주택 내부에 자신의 정체성을 숨기거나 감추는 일이 사회적으로 보편화한 것이다. 그런 현상을 가장 잘 드러내는 사례가 문패의 실종이다. 요즘 아이들은 골목과 마천가지로 문패 자체를 잘 모른다. 가끔 공동주택에 붙어 있는 문패를 보게 되지만, 그것은 입주자가 생애 처음 어렵사리 공동주택을 장만한 경우일 공산이 크다. 그것조차도 얼마 지나지 않아 떼는 게 상례다. 하지만 과거 단독주택이 일반적이었던 시절, 문패는 필수적인 소품이었고, 집을 가진 자의 보람이자 특권이였다. 그런데 요즘 공동주택에서는 문패를 붙이지 않는 게 관례가 되었다.

한국사회에서 익명성의 상태를 높이는 데 기여한 것으로 여겨지는 공동주택 문패의 실종은 개인 기밀이나 사생활, 곧 프라이버시를 중시하려는 어떤 문명사적 진화와 연관이 있는 것처럼 보이지 않는다. 사라진 문패는 지난 수십년간 공동주택이 한국의 대표적 주거형태로 자리잡는 과정에서 특히 현저해진 우리 사회의 높은 공간적 이동성에서 현실적인 이유를 찾아야 할 것이다. 공동주택 그 중 특히 아파트는 제테크 수단의 성격이 강한 만큼 이사가 유난

히 잦은 것이 우리나라의 실상이다. 선진국의 경우 2006년 기준으로 전체 주택의 5% 범위에서 거래가 이루어진 반면, 우리나라는 그 비율이 거의 20%에 이르렀다. 말하자면 아파트란 ‘중시의 블루칩’ 같은 것이어서 수시로 팔고 사는 대상이 되었던 것이다(조선일보, 2007).

이러한 점은 정부 공식통계에서도 나타난다. 2000년 인구주택 총조사 및 2005년 주택수요조사 분석에 의하면 현재 우리나라의 평균 거주기간은 아파트가 많은 도시지역일수록 보다 짧은 것으로 나타난다. 예를 들면 서울 5.4년, 경기도 6.0년, 인천 6.8년인데 비해 지방은 9.9년이었다. 특히 군단위 지역은 15.7년 이었다. 또 흥미로운 점은 주거이동 빈도에 있어서 고소득층이 저소득층보다 더 높다는 사실이다. 이는 아파트에 사는 고소득층이 재산증식과 관련하여 보다 자주 이사를 다닌다는 의미로 해석할 수 있다(재정경제부-경제통, 2007.1.19.). 바로 이 때문에 문패를 만들거나 떼고 붙이는 일 자체가 불편해 졌을지도 모른다. 워낙 문패에는 이름과 함께 주소를 적는 것이 기본이기 때문이다.

그런데 흥미로운 것은 인간성의 상실이나 공동체의 부재와 같은 각종 비판에도 불구하고, 우리나라에서 공동주택은 계속 확산되어 왔고 공동주택 선호 또한 지속되어 왔다는 것은 엄연한 사실이다. 물론 이는 주택공급물량의 절대 다수가 공동주택 특히 아파트였기 때문에 주택수요자의 처지에서는 대안적 선택의 여지가 원천적으로 제한되어 있었기 때문이라고 설명할 수도 있겠다. 하지만 그러한 대안부재론이 정답은 아닐지도 모른다. 인간의 심리 속에는 익명성이 높아지고 인간관계가 메말라지며 공동체 문화가 약화되는 현상을 반드시 싫어하거나 불편해 하지 않는 측면이 분명히 존재하기 때문이다. 다시 말해 인간은 섬이 아닌 모습으로 함께 어울려 살아야 하기도 하지

만 가끔은 서로가 서로에게 섬이 되고 싶은 것도 또한 인간의 또 다른 모습인 것이다.

사람이란 가까운 이웃이나 지역공동체의 필요성을 항상 절감하며 사는 존재가 아니다. 적어도 이런 점에서 공동주택 특히 아파트는 오히려 매력적인 공간으로 여겨질 수도 있다. 공동주택은 사생활의 안전 혹은 프라이버시보호를 위한 방어적 공간의 개념이 우세한 곳이기 때문이다. 무엇보다 구조적으로 공동주택이라는 거주환경은 그 자체가 근린 이웃과 공생해야 할 동기유발이 기본적으로 적은 편이다. 공동주택은 ‘생활을 위한 작업의 협동을 상대적으로 필요로 하지 않는 특성’이 있다(박철수, 2000;85). 이웃과의 지속적인 교류나 협력없이 일상적인 삶을 영위하는 데 불편함이나 답답함이 별로 없다는 점에서 공동주택은 그 자체로서의 자기완결성이 높은 것이다.

따라서 공동주택 중 특히 아파트의 장점 가운데 으뜸은, 여차하면 고립된 섬처럼 살다가 필요하면 섬을 연결할 수 있는, 말하자면 ‘개폐식 삶’의 개연성이 아닐까 한다. 여기서 관건은 현관문이다. 그것은 공동주택 진출입을 가능하게 하는 유일무이한 통로다. 도둑이거나 비상사가 아닌 다음에야 창문으로 출입할 수 없는 것이 공동주택이고, 담을 넘어 출입할 수도 없는 것이 바로 공동주택이다. 그리하여 현관문만 굳게 걸어 잠그면 그 안에서 자신이나 가족만을 위한 궁궐이나 성채를 차릴 수 있다. 그러다가 현관문을 열고 나오면 이웃이 지척에 깔려 있는 것이 공동주택 생활의 근린환경이다.

더군다나 공동주택에는 나름대로 이웃을 선택할 수 있다는 이점이 있다. 이웃에 산다고 무조건 사촌이 되어야 하는, 다시 말해 ‘이웃 사촌’을 규범화하는 공동체의 무게나 압력으로부터 상대적으로 자유로울 수 있는 곳이 공동주택이다. 공동주택 생활에서는 바로 옆집이라

고 특별히 더 가깝게 지내야 할 이유도 없고 바로 이웃이라고 해서 특별히 더 친해져야 할 당위도 없다. 결국, 공동주택은 남의 사생활을 침범하지도 않고, 자신의 사생활을 침해받지도 않은 채 ‘각자 자신의 고치 속에서 살아가기를 선택한 사람들’을 위한 최적의 생활공간이다(임봉길, 1992:121-122). 오늘날처럼 ‘개인적 가치를 중시하는 경향성은 공동주택 특히 아파트라는 주거형식의 폐쇄성과 구획성의 형식에 맞아 들어가는 것’이다(임봉길, 1992:120; 전상인, 2009:93-95에서 재인용). 공동주택의 폐쇄성이 문제가 되는 측면보다는 현대 인간본성에 맞는 편리함으로 다가옴으로 인해 현대 한국사회는 ‘공동주택의 전성시대’라고 말할 수 있다.

2. 공동주택의 공동관리

공동주택인 아파트, 연립주택, 다세대주택은 공동관리가 필요하다. 공동주택 관리가 어떻게 효율적으로 이루어지는 가가 공동주택 가계의 폐쇄성 및 생활의 편리성에 영향을 주게 된다. 공동주택에서는 서로 다른 사고를 가진 다양한 계층의 사람들이 모여 하나의 공동체를 이루기 때문에 공동체 의식이 필요하다. 공동체 의식의 사전적 의미는 ‘일정한 토지를 공동으로 차지하고 있다는 인식에 바탕을 둔 사회관계의 총체적 깨달음(<http://terms.naver.com> 네이버 농업용어사전)’이다. 공동주택의 효율적 관리에는 건전한 주거의식과 질서의식을 바탕으로 한 협력이 필요하다. 공동주택 가계의 공동체 의식을 단순한 집단의식 이라기보다는 공동주택 주거에 대한 건전한 주거의식과 질서의식을 바탕으로 한 협력의식이라고 정의할 수 있다. 이러한 공동주택 가계의 공동체 의식에 의해 관리적 측면은 영향을 받게 된다. 그러므로 공동주택 관리에 관해 살펴 볼 필요성이 있다. 공동주택 관리에 관련된 법률을 살펴보고 법률에

나타난 사항들이 개별 공동주택에서 어떻게 적용되는 가를 파악함을 통해 공동주택 가계의 공동체 의식에 대한 방향성을 모색할 수 있을 것으로 사료된다.

첫째, 한국의 공동주택 관리에 관한 주요법률을 살펴보면, 다음과 같다. 정부는 주택건설을 촉진하는 정책에서 건설된 주택관리에 초점을 두는 정책으로의 방향전환에 따라, 공동주택의 노후화 방지를 도모하고 입주자의 주거생활향상을 위해 주택건설촉진법과 공동주택 관리령, 공동주택 관리규칙에 있는 내용을 보완한 주택법과 주택법시행령, 주택법 시행규칙을 제정하여 2003년 11월30일부터 시행하고 있다(서울특별시, 2004).

주택법 및 하위법령들은 주택의 건설·공급·관리와 이를 위한 자금의 조달·운용 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 한다(주택법 제1장 제1조). 주택법의 개요를 살펴보면 ① 주택종합계획의 수립에 관한 사항 ② 주택의 건설 및 주택의 공급에 관한 사항 ③ 주택의 관리에 관한 사항 ④ 주택자금에 관한 사항 ⑤ 주택의 거래에 관한 사항 ⑥ 협회 및 주택정책심의위원회에 관한 사항들이 정해져 있다.

둘째, 주택법에 나타난 주택의 관리에 관한 사항을 살펴보면 다음과 같다. 한국은 공동주택 구분소유자들 즉 입주자들 중 각 동을 대표하는 대표자를 입주자들이 선출하며, 이렇게 선출된 동대표들의 모임을 「입주자대표회의」라고 한다.

입주자대표회의는 관리주체로, 주택법 시행령 제51조에 의거해 공동주택 관리와 관련한 각종 의사결정을 하는 역할과 주택법 시행규칙 제21조에 의거 관리관련주체(자치관리기구 또는 위탁관리회사)의 업무 전반에 대한 감사를 하게 된다. 입주자대표회의는 정기회의와 임시회의를 열어 의사결정을 하고 있으며, 회장,

임원(회장 1인, 이사 2인 이상, 감사 1인 이상)이 선출되어 활동하고 있다. 공동주택 입주자들의 무관심속에 관리와 관련된 각종 공사 등의 이권개입에 관심이 있는 사람들이 동대표로 나섬으로 인해, 입주자대표회의가 전체 입주자들의 의견을 제대로 반영하고 있지 못하고 있는 것이 문제점으로 대두된다(강혜경, 2006).

3. 공동주택의 관리방법

공동주택의 관리방법으로는 사업주체관리, 자치관리, 위탁관리가 있다. 사업주체관리는 공동주택을 건설한 사업주체가 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 공동주택을 직접 관리하는 것(주택법 제43조 제1항 및 시행령 제48조)으로 입주초기의 공동주택단지 질서 확립 및 공사마무리 또는 하자보수의 능동적 처리를 위한 것이다. 자치관리는 입주자 스스로가 전문적인 지식과 기술을 겸비한 관리책임자와 직원들을 고용하여 관리하는 것인 반면, 위탁관리는 전문적인 기술인력과 장비를 갖추고 공동주택 관리를 업으로 하는 전문업체를 입주자가 선정하여 이 주택관리업체로 하여금 관리하도록 하는 것이다. 자치관리의 경우 입주자들의 많은 관심이 필요한 경우이고, 위탁관리인 경우는 전문업체를 선정하여 관리시키는 것이므로 공동주택에 대한 관심정도가 자치관리에 비해 상대적으로 낮다고 파악할 수 있다. 관리방법에 따라 공동주택 가계의 공동체 의식에 차이가 있을 것으로 판단된다.

서울시 등 지방자치단체가 「공동주택 표준관리규약」을 제정해 두고, 개별 공동주택 입주자대표회의는 이를 모범삼아 개별 공동주택 관리규약을 제정하고 있다. 각종 관리규정도 자율적으로 각 공동주택의 실정에 맞게 제정한다(예; 회계관리규정, 주차장 관리규정 등). 그러나 단동형(한 동으로 이루어진 공동주택으로 1

동의 다세대주택, 연립주택으로 볼 수 있음), 단지형(우리나라의 아파트에 해당), 복합용도형(우리나라의 주상복합아파트나 오피스텔에 해당)으로 구분하여 표준관리규약을 제정해 두지 않음으로 인해, 아파트, 연립주택, 다세대주택의 관리규약에 뚜렷한 차이점이 없는 것으로 나타난다.

한국의 공동주택 관리시스템을 설명하면 입주자대표회의가 주체가 되어 자치관리를 하거나, 관리회사에 위탁관리를 맡긴다. 관리회사(자치관리의 경우에도 마찬가지로 임)에서는 주택관리사(보)가 관리소장의 역할을 한다. 문제나 분쟁이 있을 경우, 관리회사 또는 각 지역의 아파트 연합회(입주자대표회의의 전국연합체) 및 사단법인 대한주택관리사협회(주택관리사들의 전국조직)의 전국지부, 각 시민단체의 공동주택상담창구 등을 통해 무료상담 및 지도 또는 조언을 받고 있다(강혜경, 2006).

한국의 건설교통부 및 지방자치단체는 정책적으로 공동주택 관리를 입주자 자율에 일임하여 왔다. 공동주택 관리를 공동주택 가계들의 자율에 맡기는 정책기조에 따라 공동주택 관리에 대한 공동주택 가계들의 관심증대가 요구되며, 이를 위해 공동주택 가계들의 공동체 의식 함양이 모색되어야 할 필요성이 있다.

4. 공동체 의식

공동주택은 기본적으로 동질적인 사회경제적 속성을 가진 사람들을 일정한 공간에 집중적으로 배치하기 때문에 이웃공동체를 형성할 다양한 조건이 나름대로 갖추어져 있다(홍두승, 1991:581, 전상인, 2009:102에서 재인용). 공간적 범위가 분명하고 공동주택 관리규약을 통해 자치기능을 수행한다는 점에서 지역공동체 형성을 위한 잠재적 가능성이 높은 것이다. 공동체 의식은 일정한 토지를 공동으로 차지하

고 있다는 인식에 바탕을 둔 사회관계의 총체적 깨달음(<http://terms.naver.com>-농업용어사전)으로 사전적 정의가 되어 있다. 본 연구에서는 공동체 의식을 ‘공동주택 주거에 대한 건전한 주거의식과 질서의식을 바탕으로 한 협력의식’으로 조작적 정의를 하고, 이에 대해 고찰하고자 한다. 한편 강남구가 공동주택의 공동체운동이라고 부르기는 다소 어색하지만, 개별 공동주택 차원이 아니라 광의의 공동주택 단지지역을 배경으로 ‘강남엄마(자녀교육을 위해 강한 연대의식과 연결망을 통해 강력한 공동체를 형성함)’라는 공동체 의식을 지니고 있으므로(김소희, 2006:22-23,58), 이에 대한 파악을하고자 한다.

III. 연구방법

1. 연구 문제

우리나라에서 단기간에 대규모로 공동주택 특히 아파트가 확산되고 보급된 원인은 좁은 국토와 인구과밀, 핵가족화, 세대변화, 여권신장, 중산층의 성장, 도시화와 교외화, 공동주택 위주 주택정책, 민간아파트 건설의 높은 수익성 등이 있다(강인호외, 1997; 임덕호, 1995; 천현숙, 2002). 하지만 이러한 설명만으로 충분치 않으며 보충해서 설명하면 다음과 같다. 우선 국토가 좁은 네덜란드와 벨기에에는 공동주택 특히 아파트 천국이 아니다. 일본 도쿄의 아파트 비중 역시 20%수준이다. 또한 공동주택의 급속한 증가를 설명하는 위의 요인들에는 원인과 결과가 혼재한 측면이 있다. 가령, 핵가족화, 여성의 지위향상 등이 과연 공동주택 확산의 원인인지, 아니면 결과인지 불분명하다. 공동주택 특히 아파트 사회의 등장과 관련한 가장 단순하고 확실한 설명은 경제학의 영역에 속한다. 한마디로, 공급차원에서 공동주택 특

히 아파트를 많이 지었다는 점, 그리고 소비측면에서 공동주택에 대한 사람들의 비호감이 호감으로 전환되었다는 점이 공동주택 확산의 핵심요인인 것이다(전상인, 2009:47-48). 공동주택 가계의 공동주택에 대한 인식(개인·가족적 인식, 사회·문화적 인식)과 공동체 의식에 대해 아파트, 연립주택으로 구분하여 사례를 살펴보고자 다음과 같은 연구문제를 설정하였다.

연구문제 1. 공동주택 가계의 공동주택에 대한 인식(개인·가족적 인식, 사회·문화적 인식)은 어떠한가?

연구문제 1-1. 공동주택 가계의 공동주택에 대한 개인·가족적 인식은 어떠한가?

연구문제 1-2. 공동주택 가계의 공동주택에 대한 사회·문화적 인식은 어떠한가?

연구문제 2. 공동주택 가계의 공동체 의식은 어떠한가?

2. 조사대상자 선정

조사대상자는 서울시 강남구 소재 아파트 여섯 가계와 연립주택(빌라) 네 가계를 편의추출하여 대상가계의 가계구성원 1명에게 심층인터뷰를 실시하였다. 아파트, 연립주택, 다세대주택 가계를 조사할 예정이었으나, 다세대주택 가계 구성원과의 심층인터뷰가 불가능하여 아파트와 연립주택 가계만을 대상으로 하였다. 조사대상자를 서울시 강남구 아파트, 연립주택 가계구성원으로 선정한 이유는 강남구가 공동주택 공동체운동이라고 부르기는 다소 어색하지만, 개별 공동주택 차원이 아니라 광의의 공동주택 단지지역을 배경으로 ‘강남엄마(자녀교육을 위해 강한 연대의식과 연결망을 통해 강력한 공동체를 형성함)’라는 공동체 의식을 지니고 있어(김소희, 2006:22-23,58) 이들의 공동

주택에 대한 인식 및 공동체 의식을 파악하는 것이 공동체 의식 함양의 방향성 모색에 도움이 될 것으로 생각하였다.

3. 자료수집 및 용어정의

본 연구에서는 심층면접을 통해 자료를 수집하였다. 조사대상은 서울시 강남구 소재 아파트 가계구성원 6명, 연립주택(빌라) 가계구성원 4명 총 10명을 대상으로 2008년 8월 5일부터 9월 25일에 걸쳐 개별심층인터뷰를 각각 2회 실시하였다. 공동주택에 대한 인식 및 공동체 의식에 관해 유목화 된 개방형 질문지를 사용하여 심층면접을 실시하였고, 심층면접대상자의 동의하에 녹음기를 사용하여 인터뷰내용을 녹음하였다. 이 녹음내용을 사례분석에 활용하였다. 조사대상자의 일반적 특성을 파악하기 위해 연령 및 성별, 주거형태, 주거소유여부, 현재주거 거주기간, 강남거주기간, 준공년도, 공동주택 관리방법, 남편/아내 교육수준, 남편/아내 직업, 총 가족수, 가사도우미 유무, 공동주택 회의 및 반상회 개최여부/회의 참석여부, 공동주택에 대한 관심정도(관심이 있고, 적극적으로 참여한다- 많음, 관심이 있지만 참여는 못한다- 보통, 관심이 없다- 없음)에 대한 질문을 하였다. 공동주택에 대한 인식을 알기 위해, 주택형태에 대한 만족도(만족, 대체로 만족하지만 미흡한 점 있음, 만족한 점도 있지만 미흡한 점이 더욱 많음, 불만족), 주택위치에 대한 만족도(만족, 대체로 만족하지만 미흡한 점 있음, 만족한 점도 있지만 미흡한 점이 더욱 많음, 불만족)등을 질문하였다.

용어정의 1: 공동주택에 대한 개인·가족적 인식

주거를 살펴보는 것은 그 속에서 생활하는 인간의 삶을 다루는 일이다. 따라서 微時史(미

시사)적 관점으로 살펴봄으로써 주택 속에서 일어나는 일상생활을 읽어낼 수 있다(전남길 외, 2008:15-16). 이를 토대로 공동주택에 대한 인식의 하나로 공동주택에 대한 개인·가족적 인식을 살펴보고자 한다. 구체적으로 가구구성의 구조적 변화, 한 가족의 주거이동, 개조 등의 행위로 읽어 볼 수 있는 거주자의 주거조절 과정, 주거내부에서 작업행위와 휴식행위에 대한 의미, 주거공간의 개별화 및 개인화 과정 등을 고찰하고, 주거경험에 대한 구술증언을 수집한다.

용어정의 2: 공동주택에 대한 사회·문화적 인식

한 문화권에 자리하는 주거환경은 여러 가지 힘이 작용하여 형성된 것이다. 주거환경이라는 물리적 실체는 사회적·정치적·경제적 힘의 산물이므로 사회적 배경 속에서 주거환경을 파악해 볼 수 있다(전남길 외, 2008:15). 이를 공동주택에 대한 인식 중 공동주택에 대한 사회·문화적 인식으로 파악하고자 한다.

용어정의 3: 공동체 의식

공동체 의식은 일정한 토지를 공동으로 차지하고 있다는 인식에 바탕을 둔 사회관계의 총체적 깨달음(<http://terms.naver.com>-농업용어사전)으로 사전적 정의가 되어 있으나, 본 연구에서는 공동체 의식을 ‘공동주택 주거에 대한 건전한 주거의식과 질서의식을 바탕으로 한 협력의식’으로 조작적 정의를 한다. 한편 강남구가 공동주택 공동체운동이라고 부르는 다소 어색하지만, 개별 공동주택 차원이 아니라 광의의 공동주택 단지지역을 배경으로 ‘강남엄마(자녀교육을 위해 강한 연대의식과 연결망을 통해 강력한 공동체를 형성함)’라는 공동체 의식을 지니고 있으므로(김소희, 2006:22-23,58) 강남엄마에 대한 사례가계들의 의식을 살펴보고자 한다.

IV. 연구결과 및 해석

1. 조사대상의 일반적 특성 <표 1 참조>

면접대상자들은 모두 만40-50세 사이의 여성으로 높은 교육수준(대학원졸 2명, 대졸 8명)과 경제적으로 중상류층(강남의 중·대형아파트 소유 2명, 전세인 4명은 강남 및 다른 지역에 아파트 소유한 소유주임. 강남의 대형연립주택 소유 4명)에 속하고 있다.

교수이자 주부인 1명의 경우 상주도우미의 도움을 받고 있으나, 전업주부로 가사도우미가 없는 경우가 6명, 2주 1회 가사도우미 이용 1명, 1주 1회 가사도우미 이용 2명으로 알뜰하고 검소한 생활태도를 갖고 있음을 파악할 수 있다. 강남거주기간이 10년 이상이 5명, 5년 이상은 3명, 근처 신도시에 살다가 강남으로 이사 온지 2-4년 정도가 2명으로 8명은 강남거주기간이 5년 이상으로 강남지역 생활에 익숙한 상태로 볼 수 있다. 8사례가 외국(미국, 캐나다, 영국 등)거주 경험이 있다.

연립주택 가계는 모두 공동주택 회의 및 반상회를 개최하고 참여하고 있는 상태이나, 아파트 가계구성원들은 참석하지 않는 경우가 4명, 참석하는 경우가 2명으로 나타났다.

아파트는 위탁관리를 하고 있고, 연립주택은 자치관리를 하고 있다. 관리방법에 따라 공동체 의식에 차이가 있는 지를 살펴보면 아파트에 비해 연립주택의 가계들에서 공동체 의식(반상회 참여 등)이 높게 나타나고 있음을 볼 수 있다. 이는 관리방법이 공동체 의식을 결정하는 것이 아니라, 공동체 의식이 높은 경우 자치관리를 선호한다고 생각할 수 있는 여지가 크지만, 관리방법과 공동체 의식의 관계에 대해 연결시켜 설명하기는 어렵다.

아파트 준공 후 사용기간을 살펴보면, 4년 된 아파트가 1사례(사례 5)이고, 20년 이상 된 아

파트 다섯 사례와 10년 이상 된 연립주택 4사례로 1사례를 제외하고, 모두 10년 이상 된 노후공동주택에 살고 있음을 알 수 있다.

사례의 구체적인 일반적 특성은 다음과 같다.

사례 1은 만42세 전업주부로, 소유한 46평 아파트(1983년 준공, 26년 경과, 위탁관리)에 4명(남편과 본인, 자녀2)과 함께 거주 중이다. 남편은 변호사, 본인은 전업주부이며, 천주교 신자로 2주 1회 가사도우미의 도움을 받고 있다. 지금 아파트에는 6년을 살고 있는 중이며, 강남에는 15년째 거주 중이다. 입주자대표회의 및 동대표에 대해 알고 있지만 관심이 없고, 공동주택 관리에 관심은 있지만, 참여는 못한다고 한다. 반상회가 한 달에 한번 열리지만, 참석하지 않는다.

사례 2는 만50세 전업주부로 46평 아파트(1982년 준공, 25년 경과, 위탁관리)에 4명(부부와 자녀2)의 가족과 함께 전세로 4년 6개월째 살고 있으나, 강남 타 아파트(40평)를 소유한 상태로 10년째 강남거주 중이다. 소유아파트를 전세 주고, 그 돈으로 더 넓은 아파트에 전세 살고 있는 중이다. 남편은 은행원, 본인은 전업주부이며, 천주교 신자로 가사도우미는 없다. 입주자대표회의와 동대표에 대해 알고 있지만, 관심이 없다. 반상회는 2달에 1번 열리며, 회의에 참석한다. 경비원감축 및 주차장문제로 회의가 열리고 있다. 공동주택 관리에 관심은 있지만 참여는 못하는 상태이다. 공동주택 관리에 대해 관리비 운영, 단지내 수목정리, 경비원 인원 수 조정 등에 관심이 있다.

사례 3은 만48세 전업주부로, 타 지역에 아파트를 소유하고 있으나, 교육 때문에 강남으로 이사와 46평 전세아파트(1977년 준공, 32년 경과, 위탁관리)에 5명의 가족(친정어머니, 남편, 본인, 자녀2)과 함께 2년8개월째(강남 거주) 살고 있다. 남편은 개인사업을 하고 있고, 본인은 전업주부이며, 천주교신자로 가사도우미

〈표 1〉 면접대상자의 일반적 특성 및 주택형태 및 위치에 대한 만족도

면접 대상자	연령 및 성별	주거 형태	주거 소유 여부	현재 주거 거주 기간	강남 거주 기간	준공년도 (기간)	주택관리 방법	남편/아내 교육 수준	남편/부인 직업	총 가족 수	가사도우미 유무	공동주택의 관리상태 및 개체여부/회의 참석여부	공동주택 관심정도	주택형태에 대한 만족도	주택위치에 대한 만족도
1	42세 여	46평 APT	소유	6년	15년	1983 (26년)	위탁 관리	대출/대출	변호사/주부	4	2주 1회	열림/참석인합	보통	만족	만족한 편이나 미흡한 점 있음
2	50세 여	46평 APT	전세·강남 APT 소유	4년 6개월	10년	1982 (25년)	위탁 관리	대학원졸/대출	은행원/주부	4	없음	열림/참석함	보통	만족한 편이나 미흡한 점 있음(남아서)	만족
3	48세 여	46평 APT	전세·신도시 APT 소유	2년 8개월	2년 8개월	1977 (32년)	위탁 관리	대출/대출	개인 사업/주부	5	없음	안 열림/참석인합	없음	"	만족
4	49세 여	35평 APT	전세·신도시 APT 소유	5년 4개월	5년 4개월	1983 (26년)	위탁 관리	대출/대출	CEO/주부	4	없음	열림/참석인합	없음	"	만족
5	50세 여	60평 APT	소유	4년 6개월	30년	2005 (4년)	위탁 관리	대학원졸/대출	변호사/주부	4	주 1회	열림/참석함	보통	만족	만족
6	47세 여	35평 APT	전세·신도시 및 강남 APT 소유	2년 5개월	6년	1983 (26년)	위탁 관리	대학원졸/대출	회사원/주부	5	없음	안 열림/참석인합	보통	만족	만족
7	46세 여	72평 연립 주택	소유	6년 6개월	12년	1995 (14년)	자치 관리	대학원졸/대출	교수/교수	4	상주	열림/참석함	많음	만족	만족
8	49세 여	80평 연립 주택	소유	15년	15년	1994 (15년)	자치 관리	대학원졸/대출	공무원/주부	4	주 1회	열림/참석함	많음	만족>미흡 (apt에 비해 저렴가, 주차장 부족)	만족>미흡 (차량소음)
9	47세 여	72평 연립 주택	소유	4년 1개월	4년 1개월	1995 (14년)	자치 관리	대학원졸/대출	교수/주부	4	없음	열림/참석함	보통	만족>미흡 (공동편의시설 없음)	만족>미흡 (진명미흡)
10	50세 여	50평 연립 주택	소유	9년 3개월	9년 3개월	1996 (13년)	자치 관리	대학원졸/대출	공무원/자유업	5	없음	열림/참석함	많음	만족>미흡 (apt에 비해 상대적으로 집값 저렴가)	만족

없이 생활하고 있다.

입주자대표회의 및 동대표에 대해 알고 있지만, 관심이 없다. 반상회가 열리지 않고, 재건축 관련 회의가 있었으나, 참석하지 않으며, 공동주택 관리에 대해 관심이 없다.

사례 4는 만49세 전업주부로 서울근교 신도시아파트를 소유하고 있으나, 현 35평 아파트(1983년 준공, 26년 경과, 위탁관리)에 가족 4명(부부, 자녀2)이 5년 4개월째(강남거주 기간) 전세살고 있다. 남편은 CEO, 부인은 전업주부이며, 천주교 신자로, 가사도우미 없이 생활하고 있다. 입주자대표회의 및 동대표에 대해 알고 있지만 관심이 없다. 반상회가 열리고 있으나, 참석하지 않고, 공동주택 관리에 대해 관심이 없다.

사례 5는 만50세 전업주부로 소유한 60평 아파트(2005년 준공, 4년 경과, 위탁관리)에 4명의 가족(부부와 자녀2, 한 자녀는 유학중)과 함께 4년 6개월째 거주하고 있다. 강남거주는 30년 정도이다. 남편은 국제변호사이고, 부인은 전업주부이며, 천주교신자로 주1회 가사도우미의 도움을 받고 있다. 입주자대표회의 및 동대표에 대해 알고 있지만 관심이 없다. 반상회가 1달에 1번 열리며, 회의가 있을 경우 입주자대표회의에서의 전달사항 공지 및 불편사항 및 시설관리에 대한 요구를 하고 있고, 회의에 참석하고 있다. 공동주택 관리에 대해 관심은 있지만 참여는 못한다. 지하주차장관리에 대해 관심이 있으며, 지하철에서 바로 연결되는 지하주차장 입구 미관을 더욱 업그레이드(대리석과 조명장치 등)하는 것에 관심이 있다.

사례 6은 만47세 전업주부로, 강남에 재건축할 소형 아파트 및 신도시 일산 중형아파트를 소유하고 있으나 자녀들의 교육을 위해 35평 현재 아파트(1983년 준공, 26년 경과, 위탁관리)에 가족 5명(친정엄마, 부부, 자녀2)과 전세로 2년5개월째 거주하고 있는 중이다. 강남거

주 기간은 6년이다. 남편은 공기업근무 회사원, 아내는 전업주부이고, 천주교 신자로 가사도우미는 없다. 가끔 큰 일이 있을 때 집안어른이나 친척의 도움을 받는다. 입주자대표회의 및 동대표에 대해 전혀 모르고 있고, 반상회는 열리지 않지만, 회비만 경비실에서 수거하는 상황이다. 공동주택 관리에 대해 관심이 있지만, 참여는 못하고, 관심있는 영역은 관리비 사용내역이다.

사례 7은 만46세 여자 교수로 72평 연립주택(일명 빌라, 1995년 준공, 14년 경과, 자치관리)에 가족 4명(부부, 자녀2)과 6년 6개월째 거주중이다. 강남거주는 12년째이며, 대치동청사에서 지금의 연립주택으로 소유를 변경하였다. 남편도 교수이고, 기독교신자이며, 상주도우미를 고용하고 있다. 입주자대표회의에 참여한 적이 있고, 2달에 1번 반상회에 참여하며, 공동주택 회의에도 참여한다. 공동주택 관리에 관심이 있고, 적극적으로 참여한다.

공동주택 관리에 대한 관심사로는 주민들의 공동관심사 및 해결이 필요한 문제(예를 들면 도난, 안전, 재건축 등)이다.

사례 8은 만49세 전업주부로 소유한 80평 연립주택(1994년 준공, 15년 경과, 자치관리)에 4명의 가족(부부, 자녀2)과 함께 15년째(강남거주 기간) 살고 있다. 주 1회의 가사도우미의 도움을 받고 있다. 남편은 공무원이고, 부인은 전업주부로 천주교신자이다. 동대표로 활동한 적이 있고, 반상회는 3달에 1번 열리며, 참석한다. 공동주택 관리에 관심이 있고, 적극적으로 참여하며, 공동주택관리에 대한 관심영역으로는 유지보수 및 환경관리 등이다.

사례 9는 만47세 전업주부로 소유한 72평 연립주택(1995년 준공, 14년 경과, 자치관리)에 4명의 가족(부부와 자녀2)과 4년 1개월째 거주중이다. 강남거주기간도 4년1개월이다. 남편은 교수, 부인은 전업주부이며, 천주교 신자로 가

사도우미가 없는 상태이다. 입주자대표회의 및 동대표에 대해 알고 있지만 관심이 없고, 반상회는 안전(재건축문제에 대한 논의 및 주택 수리에 대한 의논)이 있을 때 열리며, 회의에 참여한다. 공동주택 관리에 관심이 있지만 참여는 못하는 상태로, 공동주택 관리에 대한 관심사로는 주차, 청소, 조경 등이다.

사례 10은 만50세 자유업을 하는 주부로, 소유하고 있는 50평 연립주택(1996년 준공, 13년 경과, 자치관리)에 5명의 가족(부부, 자녀 3)과 함께 9년 3개월째 거주 중이다. 강남거주도 9년 3개월째이다. 남편은 공무원이고, 부인은 주부이자 자유업에 종사하고 있고, 기독교 신자이며, 가사도우미 없이 생활하고 있다. 입주자대표회의에 참여한 적이 있고, 반상회는 세달에 한번 열리며, 회의에 참석하고 있다. 공동주택 관리에 관심이 있고 적극적으로 참여한다. 관심분야는 유지보수이다.

2. 공동주택 가계의 공동주택에 대한 인식(개인·가족적 인식, 사회·문화적 인식)

1) 공동주택 가계의 공동주택에 대한 개인·가족적 인식

집에 대해 가지는 개인·가족적 인식은 재충전·휴식·회로애락을 나누는 곳, 가족이 함께 쉬는 곳 등의 공통적인 생각을 하고 있으나, 사례 6의 경우 집은 자녀교육을 위한 곳이라고 하여 교육의 의미를 최상으로 생각하고 있음을 알 수 있다.

집에 대해 특별한 의미를 가졌던 경험으로 교육하기에 편리함. 집값 상승, 양재천이 가까워 녹지공간을 누릴 수 있는 것 등이 나타났다. 사례가계들이 모두 강남지역의 집값 상승에 큰 의미를 두고 있고, 교육의 편리성을 중요하게 생각하고 있음을 파악할 수 있다.

2) 공동주택 가계의 공동주택에 대한 사회·문화적 인식

‘강남에 산다.’라는 말의 사회·문화·경제적 의미에 대해 아파트나 연립주택 가계구성원들의 공통적인 인식은 다음과 같다.

첫째, 좋은 교육환경을 누린다(대치동 학원가의 혜택 등).

둘째, 교육수준이나 경제수준이 비슷한 좋은 이웃을 만난다.

셋째, 녹지(양재천, 대모산 등)공간을 누린다.

넷째, 수준높은 문화 및 쇼핑시설(예술의 전당, 코엑스 등)을 이용한다.

다섯째, 근처 유흥가가 없다.

여섯째, 교통이 편리하다

일곱째, 강남 이외 지역의 주민들에게서 질 시어린 시선을 느낀다.

아파트의 경우, 준공 4년 된 한 아파트를 제외하고 다섯 사례 모두 20년 이상 된 아파트로 상가형성이 잘 되어있고(상가의 비싼 임대료 때문에 경쟁력 있는 브랜드와 실속 있는 상점만이 입점해 있다.), 집안내부시설은 전반적인 개조를 하여 생활은 편리하나, 제반시설의 노후화(수압이 낮다, 20년 이상 경과된 복도 및 주차공간이 심각하게 부족하다 등)로 인한 불편을 호소하고 있다. 강남아파트가 다양한 편리성(상가, 교통, 녹지 등)이 있으나 새 아파트가 아닌 경우, 대부분 시설의 노후화(20년 이상 된 시설들)로 주거자체의 질은 떨어진다고 파악된다.

연립주택의 경우 10년 이상 된 연립주택이나 주거 자체의 질(아파트보다 넓고, 내부시설 교체를 한 상태임)은 만족한 상태이지만, 주차공간의 부족(1사례)과 아파트 가격상승에 비해 상대적 연립주택 가격의 저가상승으로 상대적 박탈감을 갖는 경우(2사례), 공동편의시설(로비, 커뮤니티시설 등)이 없음 (1사례), 전망

이 좋지 않음(1사례) 등의 문제점을 갖고 있었다.

3) 공동주택 가계의 공동주택 인식에 대한 해석

강남의 공동주택 가계들은 집값 상승으로 인한 자부심을 가지고 있으나 그것을 현금화할 수 없는 경우가 대부분이다(소유한 집에 거주하고 있는 경우가 많음).

타 지역에 비해 강남지역의 집값 상승이 높았던 것과 함께 강남지역 내에서의 평형별 격차도 크게 벌어졌으므로, 상대적으로 이사하고 싶은 더 나은 집은 더욱 비싸져 더 나은 집으로의 이사는 현실적으로 힘들다. 그러므로 전세와 같은 대체수단으로 이사를 쉽게 하거나 아니면 한 집에 오래 머무름으로써 공동주택(아파트, 빌라 등)은 점점 노후화되고 좁다는 생각을 하게 되지만 강남이라는 지역의 이점(집값 상승 및 교육의 편리성 등)을 포기하지 못한다고 사료된다. 서울 근교 신도시의 쾌적함, 공동주택의 깨끗함, 넓음 등에 비해 집 자체의 질이 떨어짐에도 재산적 가치가 높고 강남이라 타 지역보다 무조건 좋다는 배타성을 가진 경우도 있었다.

연립주택(빌라) 거주자는 일반적으로 아파트의 편리함과 단독주택의 넓고 독립적 생활을 같이 취하고 있어 강남아파트 거주자에 비해 주거공간 자체는 분명히 질적으로 월등하지만, 경제적 자산가치 면에서는 상대적 박탈감을 가진다. 오래된 빌라거주자의 경우 입주당시는 주변 강남아파트에 비해 높은 가격의 고급스러운 이미지였으나, 강남아파트값이 대폭 상승하는 동안 상대적 저평가되어 강남거주민이면서도 실제 뉴스에 나오는 흔히들 말하는 강남아파트 값 폭등의 수혜자가 되지 못함으로써 어떤 의미에서 볼 때는 강남의 주변인으로 전락한 느낌을 갖는 경우도 있었다. 그럼에도 이전

의 연립주택 즉 빌라 선택자(현재까지 거주하는 빌라 거주자)는 쾌적한 주생활 공간을 우선적으로 가치있게 평가하는 의식을 가졌다고 볼 수 있다. 또한 자산가치와 매매 등의 용이함을 가진 아파트보다 실생활의 질적인 면을 우선하는 생활의 질 중심적인 사고를 가진 수준 높은 의식을 소유할 가능성에 대해서도 생각해 볼 수 있다. 논리의 비약이라고 생각할 수도 있지만 좁고 낡은 아파트이지만 교육에 유리하고 무엇보다 가장 핵심인 자산가치에 중심을 두어 다른 질적인 생활면을 포기하는 다소 격이 떨어지는 강남 아파트 가계의 의식과는 비교할 수 없는 경우도 있을 것이다.

3. 공동주택 가계의 공동체 의식

1) 공동체 의식에 대한 경험

공동주택 주거에 대한 건전한 주거의식과 질서의식을 바탕으로 한 협력의식(공동체 의식)에 대한 경험을 살펴보면 다음과 같다.

좋지 않은 경험으로, 집수리 소음(4사례), 주차가 허용 되지 않는 공간에 비상식적인 주차 행위를 함(1사례), 쓰레기 분리수거 안 됨(2사례), 복도에서 자전거나 인라인스케이트 이용으로 인한 소음 공해(1사례), 지하주차장에 쓰레기 투척(1사례) 등이 있었다.

좋은 경험으로, 재건축에 대한 회의(2사례), 종합부동산세 부과에 대한 단체 소송을 진행한 경험(1사례), 쓰레기 재활용이 잘 됨(2사례), 자신에게 필요없는 의복 및 가구를 '아름다운 가게'에 기증하기(1사례), 음식물쓰레기통에서 다른 사람이 잘못 넣은 비닐봉투를 자발적으로 꺼내는 이웃의 선행(1사례)등이 있었다. 연립주택 1사례에서는 이웃 간의 배려와 인정을 느끼는 경우(음식물 나눠먹기 등)가 있었다.

공동체 의식에 대해 유추하여 해석하면, 공동주택 가계의 공동주택 거주 전반에 대한 공

동체 의식은 없다고 파악된다. 다만 이해타산이 걸린 문제(예를 들면 재건축이라는 자신가치의 증식에 큰 영향을 주는 공통의 관심사 등)가 있을 때만 단결이 잘 이루어진다.

다른 개인적인 관계(종교, 학연, 자녀들의 학교, 골프 등)로 엮이는 소그룹의 협력의식은 훨씬 강하다고 파악된다. 개인적으로 바쁘기 때문에 이해타산이 걸린 연결고리 이외에는 공동체 의식을 논하기 어렵다고 추론할 수 있다.

2) 강남엄마에 대한 인식

강남엄마(자녀교육을 위해 강한 연대의식과 연결망을 통해 강력한 공동체를 형성함)에 대한 느낌과 형성배경에 대해 다음과 같이 언급하고 있다.

‘강남엄마이다.’라고 생각하는 6사례와 ‘강남에 살고 있지만, 자신은 강남엄마가 아니다.’라는 4사례로 나타났다.

강남엄마라는 말에 대해 자부심을 갖는 경우 5사례와 ‘강남엄마는 아니지만 호의적으로 생각한다.’는 3사례, ‘위화감을 주는 것 때문에 싫다.’는 2사례로 나타났다.

강남엄마들의 ‘교육열이 높다’라는 의미는 단순한 열성이 아닌 ‘교육전문가 이상으로 자기자녀만의 개성과 능력에 맞는 맞춤교육을 해내는 능력’을 의미한다고 인식하고 있었다.

강남엄마들은 교육을 최우선으로 생각하나, 학원·선생님 등 교육에 대한 정보공유를 소수 집단구성원 외에는 절대 하지 않는다고 한다. 한 사례의 언급에서는 ‘자녀가 고등학교 재학 시에는 전혀 몰랐던 정보들이 자녀가 고교 졸업 후 대학진학한 시기에 고교 학부모모임에서 서서히 우연히 듣게 되는 경우가 종종 있어, 같은 모임구성원들에게 배신감 및 서운함을 느낀다고 하였다.’

사례 5는 강남엄마라는 말의 의미에 대해 다음과 같이 언급하였다.

- 평범 이상의 교육열과 재테크 능력이 있다.
- 정보를 수집할 수 있는 모임이 많고, 서로 간의 교제를 통해 자극을 받아 더욱 발전한다.
- 자기 자신에 대한 투자가 많다(맛사지, 운동 등).
- 이해득실에 강하다(모임의 이합집산(뭉치고 헤어짐)이 빠르고 명쾌하다).
- 사생활침해를 무척 싫어한다.

사례 7은 ‘스스로 강남엄마가 아니다.’라고 생각하지만,

- 강남엄마라는 것에 대해 선입견으로 바라보는 시각이 바람직하지 않다고 느낌.
- 외부의 시선으로 느끼는 것보다 강남엄마들의 부정적인 면이 실제로 많지 않다고 생각함.
- 실제 강남거주 엄마들은 교육비와 주거비, 생활비가 상대적으로 많이 드는 관계로 알뜰하고 검소하며 자녀교육을 위해 희생한다고 생각하고 있다.

강남엄마가 만들어진 배경으로 대다수 사례들은 다음과 같이 언급하고 있다.

- 대치동 학원가를 중심으로 경제적 여유를 바탕으로 한 고학력 주부들의 뜨거운 교육열로 이루어진 현상
- 언론에서 만들어 낸 용어
- 집값 상승에 따라 강남으로 이사들어오기 힘들어지면서 약간은 시뻐어린 눈길과 더불어 과장 및 왜곡되어 차별화된 측면도 있다.

사례 5가 언급한 강남엄마가 만들어진 배경으로는

첫째, 부의 세습이다(강남거주부모가 자녀 혼사시 강남아파트 구매중).

둘째, 자수성가형의 사람들이 강남의 상징성에 의해 모여들었다(열정과 능력, 재력 등이 결합되어 있는 사람들이 강남에 모여 들).

셋째, 재테크와 혼인테크 등으로 강남의 상징성이 강화되었다.

이상의 언급을 토대로 강남엄마가 갖는 상징성에 대해 해석하면 다음과 같다.

물질최우선의 세상으로 점점 변해감에 따라 재산가치가 높은 강남 공동주택 특히 아파트가 더욱 대우받는 세상이 되었고, 그에 따라 강남 아파트 및 연립주택에 거주하는 우수한 교육을 받은 부모세대나 금전적 여유를 가진 중산층 이상의 부유층들이 강남거주라는 명분에 편입되어, 강남이라는 상징적 브랜드 가치를 스스로와 동일시하는 경향을 가진다.

하지만 주관이 뚜렷하고 우수한 대학을 졸업한 보수적 성향의 인텔리들은(월급받고, 명예를 존중하는 직업에 종사하는 사람들) 통칭 강남엄마라는 데에서 나타나는 문제점까지도 스스로 인식하여 올바른 가치관을 가지고 자녀를 교육하려 함을 알 수 있었다. 실제로 이전에 '서울사람은 각쟁이다'라는 식의 믿음이 이제는 '서울사람들 중에서도 강남사람'이라는 편 가르기의 느낌을 갖고 있다.

강남 거주라는 것이 생활의 여유나 주택내의 삶의 질은 다소 떨어짐에도 불구하고 집값 상승과 강남의 주요편의시설들의 덕으로 그 부족함을 대신하는 것으로 사료된다.

3) 공동체 의식 함양을 위한 공동주택 가계들의 제안

다음과 같이 정리할 수 있다.

- 체육 및 문화시설의 확충 및 관리
- 공동주택 내의 '만남의 방'을 설치하여 시간여유가 있는 거주자들이 같이 차를 마시는 공간 또는 약속장소로 이용할 수 있

는 곳이 되게 하는 것

- 쓰레기 분리수거 및 폭설시 제설작업을 주민 스스로 하게 한다.
- 게시판에 좋은 소식 알리기
- 시간적 여유를 할애해, 봉사활동 같이하기
- 공동거주자 이름으로 기부같이 하기
- 공동주택 거주 구성원들의 특별한 재능을 알려 같이 나누기(예: 다도사범의 집에서 차 나누기, 화가의 집에서 작품 감상하기 등)

V. 요약 및 결론

본 연구는 공동주택 가계의 공동체 의식 함양의 방향성을 모색하기 위한 목적으로 서울시 강남구 소재 아파트 여섯 가계와 연립주택 네 가계를 편의추출하여 총 10명에게 2008년 8월 5일부터 9월 25일에 걸쳐 개별심층인터뷰를 실시하였다.

분석결과 및 결론은 다음과 같다.

첫째, 면접대상자들은 모두 만40-50세 사이의 여성으로 높은 교육수준(대학원졸 2명, 대졸 8명)과 경제적으로 중상류층(강남의 중·대형아파트 소유 2명, 전세인 4명은 강남 및 다른 지역에 아파트 소유한 소유주임. 강남의 대형연립주택 소유 4명)에 속하고 있다.

직장인 주부 1명의 경우 상주 가사도우미를 이용하고 있으나, 가사도우미가 없는 경우가 6명, 2주 1회 가사도우미 이용 1명, 1주 1회 가사도우미 이용 2명으로 알뜰하고 검소한 생활 태도를 갖고 있음을 파악할 수 있다.

둘째, 집에 대해 가지는 개인·가족적 인식은 재충전·휴식·희로애락을 나누는 곳, 가족이 함께 쉬는 곳 등의 공통적인 생각을 하고 있다. 집에 대해 특별한 의미를 가졌던 경험으로 교육하기에 편리함, 집값 상승, 양재천이 가까워 녹지공간을 누릴 수 있는 것 등이 나타났다. 사례가계들이 강남지역의 집값 상승에

큰 의미를 두고 있고, 교육의 편리성을 중요하게 생각하고 있음을 파악할 수 있다.

셋째, 강남 공동주택에 대해 가지는 사회·문화적 인식은

- 좋은 교육환경을 누린다(대치동 학원가의 혜택 등).
- 교육수준이나 경제수준이 비슷한 좋은 이웃을 만난다.
- 녹지(양재천, 대모산 등)공간을 누린다.
- 수준 높은 문화 및 쇼핑시설(예술의 전당, 코엑스 등)을 이용한다.
- 근처 유흥가가 없다.
- 교통이 편리하다
- 강남 이외 지역의 주민들에게서 질서어린 시선을 느낀다.

넷째, 공동주택 가계의 공동주택 거주 전반에 대한 공동체 의식은 없다고 사료된다. 다만 이해타산이 걸린 문제(예를 들면 재건축이라는 자신가치의 증식에 큰 영향을 주는 공통의 관심사 등)이 있을 때만 단결이 잘 이루어진다. 다른 개인적인 관계(종교, 학연, 자녀들의 학교, 골프 등)로 엮이는 소그룹의 협력의식은 훨씬 강하다고 파악된다. 개인적으로 바쁘기 때문에 이해타산이 걸린 연결고리 이외에는 공동체 의식을 논하기 어렵다고 유추할 수 있다.

다섯째, 강남엄마들의 '교육열이 높다'라는 의미는 단순한 열성이 아닌 '교육전문가 이상으로 자기자녀만의 개성과 능력에 맞는 맞춤형 교육을 해내는 능력'을 의미하고 있다.

사례 5는 강남엄마라는 말의 의미에 대해 다음과 같이 언급하였다.

- 평범 이상의 교육열과 재테크 능력이 있다.
- 정보를 수집할 수 있는 모임이 많고, 서로 간의 교제를 통해 자극을 받아 더욱 발전한다.

- 자기 자신에 대한 투자가 많다(맛사지, 운동 등).
- 이해득실에 강하다(모임의 이합집산(뭉치고 헤어짐)이 빠르고 명쾌하다).
- 사생활침해를 무척 싫어한다.

사례 7은 '스스로 강남엄마가 아니다.'라고 생각하지만,

- 강남엄마라는 것에 대해 선입견으로 바라보는 시각이 바람직하지 않다고 느낌.
- 외부의 시선으로 느끼는 것보다 강남엄마들의 부정적인 면이 실제로 많지 않다고 생각함.
- 실제 강남거주 엄마들은 교육비와 주거비, 생활비가 상대적으로 많이 드는 관계로 알뜰하고 검소하며 자녀교육을 위해 희생한다고 생각하고 있다.

강남엄마가 만들어진 배경으로 대다수 사례들은 다음과 같이 언급하고 있다.

- 대치동 학원가를 중심으로 경제적 여유를 바탕으로 한 고학력 주부들의 뜨거운 교육열로 이루어진 현상
- 언론에서 만들어 낸 용어
- 집값 상승에 따라 강남으로 이사들어오기 힘들어지면서 약간의 시샘어린 눈길과 더불어 과장 및 왜곡되어 차별화된 측면도 있다.

물질최우선의 세상으로 점점 변해감에 따라 재산가치가 높은 강남 공동주택 특히 아파트가 더욱 대우받는 세상이 되었고, 그에 따라 강남 아파트 및 연립주택에 거주하는 우수한 교육을 받은 부모세대나 금전적 여유를 가진 중산층 이상의 부유층들이 강남거주라는 명분에 편입되어, 강남이라는 상징적 브랜드 가치를 스스로와 동일시하는 경향을 가지고 있다.

강남 거주라는 것이 생활의 여유나 주택내의 삶의 질은 다소 떨어짐에도 불구하고 집값 상승과 강남의 주요편의시설들의 덕으로 그 부족함을 대신하는 것으로 사료된다.

이상의 결과 및 결론을 바탕으로 공동체 의식 함양을 위한 방향을 제시하면 다음과 같다.

자의반 타의반으로 강남엄마라는 교육적·문화적·경제적 자부심이 연대의식 및 협력의식으로 나타나고 있음을 통해, 문화적 자부심 또는 교육적 자부심, 환경적 자부심, 보육적 자부심 등을 갖게 해 주는 공동체가 되어야 공동체에 대한 연대의식 및 협력의식이 나타난다고 생각할 수 있다.

그러므로 각 공동주택에서는 차별화 할 수 있는 각 지역의 특성 또는 각 공동주택의 특성을 찾아내어 이를 바탕으로 각 공동주택의 차별화된 우월적 특성을 부각시키는 방안을 모색해야 한다(예를 들면 생태마을 공동체 등).

공동주택 공동체 의식 함양의 방향성은 각 지역 및 각 공동주택에 대한 특성화된 자부심 및 긍지를 갖게 해 주는 것을 지향하면서 계속적으로 탐색·추구해 나가야 할 것으로 사료된다.

본 연구의 제한점으로는 강남의 일부 공동주택 가계를 대상으로 분석하였으므로, 분석결과를 강남지역 전체로 일반화시키는 데에는 한계가 있다.

【참 고 문 헌】

- 1) 강인호, 한필원(2003). 우리나라 주거형식으로서 아파트의 일반화 요인 분석. 대한건축학회논문집 13(9), 30-42.
- 2) 강혜경(2006). 한국과 일본의 공동주택 관리제도 비교. 한국가족자원경영학회지 10(3), 45-62.
- 3) 김소희(2006). 강남엄마. 서울 : 상상하우스.
- 4) 네이버 농업용어사전. <http://terms.naver.com>.
- 5) 박철수(2000). 아파트의 문화사. 서울 : 살림.
- 6) 법제처. www.moleg.go.kr.
- 7) 법제처. 건축법 시행령 [별표1]. www.moleg.go.kr.
- 8) 법제처. 주택법, 주택법시행령, 주택법시행규칙. www.moleg.go.kr.
- 9) 신언학(1985). 집합주거에서 처소감과 공동체 의식. 건축문화 49.
- 10) 신용재, 김종인(1989). 아파트 주부의 이웃관계 : 생활수준에 의한 비교를 중심으로. 대한건축학회논문집 5(1), 79-85.
- 11) 서울특별시(2004). 알기 쉬운 아파트 관리-법규해설에서 사례까지-.서울특별시.
- 12) 아파트관리신문(2009). 양영근. 문화 및 여가를 위한 커뮤니티시설의 기능 ①. 2009.6.29 6면.
- 13) 임덕호(1995). 아파트 붐의 특징과 원인에 관한 연구. 경제연구 16(1), 10-21.
- 14) 은난순(2004). 1980년대 이후 한국 주거문화에 나타난 근대화의 재평가. 한국가정관리학회지 22(5), 59-73.
- 15) 전남일, 손세관, 양세화, 홍형욱(2008). 한국 주거의 사회사, 서울 : 돌베개.
- 16) 전상인(2009). 아파트에 미치다. 서울 : 이숲.
- 17) 재정경제부(2007). 경제통. 2007.1.19.
- 18) 조선일보(2007). 차학봉, 한국인은 왜 아파트에 열광하는가. 2007.4.24.
- 19) 최인호(1983). 타인의 방. 서울 : 민음사.
- 20) 천현숙(2002). 아파트 주거문화의 특성에 관한 사회학적 연구 -아파트 주거의 확산요인을 중심으로-. 연세대 대학원 박사논문.
- 21) 홍두승(1991). 계층의 공간적 분화, 1975-1985 : 서울시의 경우, 사회계층-이론과 실제. 서울 : 다산출판사.
- 22) 홍성지(2005). 공동주택 관리체계 개선에 관한 연구. 건국대 대학원 박사학위 논문.

- 투 고 일 : 2009년 7월 15일
- 심 사 일 : 2009년 7월 22일
- 심사완료일 : 2009년 8월 20일